

(주)미래새한감정평가법인

수 신 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석

참 조

제 목 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)미래새한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 02. 05 자 귀 제 「2024타경62041」호로 의뢰하신 「이경희 소유물건」에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 회계팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 수수료 청구서 1 부 끝.



(주)미래새한감정평가법인 북부지사장



담 당 자 감정평가사 김성철

시행일자 미래새한 2402-22-06001호 (2024. 02. 13)

우)10403 경기도 고양시 일산동구 중앙로1066 (백석동, 재능교육빌딩)

전화 (031)914-7411 FAX (031)914-1008 <http://www.msapp.co.kr>

전화:031-931-7100 전송:031-914-1008 E-mail:mrsh03@bill36524.com

수수료 청구서

감정평가서번호 : 미래세한 2402-22-06001

의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석 귀하

사십육만사천이백원정 (₩464,200.-)

2024. 02. 05 자 귀 제 『2024타경62041』호로 의뢰하신 『이경희 소유물건』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정료의 산정기준등에 관한 예규」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
수수료	290,000	기본수수료 ≒ 290,000
실비		
여비	112,000	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,200	
기타실비	8,000	
특별용역비	-	
소계	132,200	
합계(공급가액)	₩422,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세(세액)	42,200.-	
총계	₩464,200.-	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩464,200.-	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호【24022206001】(으)로 기재하여 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

【사업자등록번호 : 128-85-40646】

★ 계좌번호 ★			
◆ 신한은행	: 140-007-333205	예금주 :	(주)미래세한감정평가법인

(주)미래세한감정평가법인 북부지사장



(TEL. (031)914-7411 FAX. (031)914-1008)

감정평가서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석

건 명 : 이경희 소유물건

문서 번호 : 2024타경62041

감정 평가서 번호 : 미래새한 2402-22-06001호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



(주)미래새한감정평가법인 북부지사

TEL : (031)914-7411 FAX : (031)914-1008



(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명
날인합니다.

감정평가사
김성철

김성철



(주)미래세한감정평가법인 북부지사
대표자 김후철



감정평가액	일천육백만원정 (₩16,000,000.-)				
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석	감정평가목적	경매		
채무자	--	제출처	의정부지방법원 고양지원 경매11계		
소유자 (대상업체명)	이경희 (2024타경62041)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	--		
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
		2024. 02. 07	2024. 02. 07	2024. 02. 07	

감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	16,000,000
			이하	여백		
	합계					₩16,000,000.-

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사 김후철	김후철	
------	--	-----	--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 경기도 고양시 일산서구 일산동 소재 '일산역' 남측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 의정부지방법원 고양지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.


2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

■ 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	경기도 고양시 일산서구 일산동 1082외 1필지 (경기도 고양시 일산서구 일산로 525)		
건물명 및 층·호수	대화프라자 제에이동 제지하1층 제비116호		
주 용 도	근린생활시설,교육연구시설		
용도지역	2종일주	대	
주 구 조	철근콘크리트구조		
사용승인일자	1996.07.05		
건물규모	동수	층수	세대/호
	1	-2/5	-/58
면 적(㎡)	대지면적		연면적
	1,000.8		4,621.05
비 고	-		



■ 대상물건 개요

일련번호	층/호수	면적(㎡)			대지권 (㎡)	용도 (현황)
		전유	공용	합계		
가)	지1/비116	16.965	15.574	32.539	7.041	근린생활시설
합 계		16.965	15.574	32.539	7.041	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일련번호 1),2) 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2019-11-29)(도시지역[주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문화초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

다. 주위 환경

인근은 노변으로 각종 근린생활시설 등이 소재하고, 후면으로 대규모 아파트 단지가 소재하는 노선상가지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 02월 07일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2024년 02월 07일에 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는바, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하되, 귀원 요청에 의거 건물 및 토지의 배분가액을 표시하였음.

IV. 그 밖의 사항

1. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 현황도면 및 현황 점유부분에 의거하였음.
2. 본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분건물로 등재되어 있으며, 호수별 경계벽이 2개 이상 없는 통칭 '오픈상가'임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 대상물건의 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	일산동 1088-1외 뉴일산코아	지1/000	13.419	2023.08.30	969,000	13,000,000	-
㉡	일산동 1088-1외 뉴일산코아	지1/000	15.096	2023.08.30	1,130,000	17,000,000	-
㉢	일산동 1079-4	지1/000	74.32	2021.05.04	895,000	66,490,000	-

(출처: 등기사항전부증명서)

2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유면적㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적
①	일산동 1088-1외 뉴일산코아	지1/비107	17.372	2022.07.04	921,000	16,000,000	경매
②	일산동 1082외 대화프라자	지1/비101	31.22	2021.07.16	897,000	28,000,000	경매
③	일산동 1088 두레빌딩	지1/000	36.07	2022.12.02	859,000	31,000,000	시가참고

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
근린생활시설(지하1층)	전유면적당: 900,000원/㎡ 내외 수준	-

■ 경매낙찰가율(1년 평균)

지역통계	경기			고양시 일산서구			일산동		
	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
상가/근린상가	69.19	68.16	361	38.50	61.41	4	70.31	70.31	1

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교 사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	일산동 1088-1외 뉴일산코아	지1/000	13.419	2023.08.30	969,000	13,000,000	등기사항 전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 시점수정치의 산정

- 일련번호 가) [경기 (집합상가), 단위:%]

기 간	자본수익률(%)	비 고
2023년 3분기	-0.04	2023년 3분기 수익률
2023년 4분기	0.220	2023년 4분기 수익률
2024년 1분기	-	2024년 1분기 수익률
2023.08.30 ~ 2024.02.07	0.297	$(1-0.0004 \times 32/92) \times (1+0.0022) \times (1+0.0022 \times 38/92) \approx 1.00297$

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2023년 4분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

■ 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
가)	1.00297

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인비교

■ 상업용 : 일련번호 가)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.95	전유부분의 면적 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 대상 부동산 적용단가

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)	969,000	1.000	1.00297	0.950	923,284	923,000

2) 대상 부동산의 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	지1/비116	16.965	923,000	15,658,695	16,000,000
합 계		16.965	-	-	16,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅵ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 경기도 고양시 일산서구 일산동 소재 '일산역' 남측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
가)	지1/비116	16.965	923,000	16,000,000
합 계	-	16.965	-	16,000,000

끝.

구분건물 감정평가요항표

- 1. 위치 및 주위환경
- 2. 교통상황
- 3. 건물의 구조
- 4. 이용상태
- 5. 설비내역
- 6. 토지의 형상 및 이용상태
- 7. 인접 도로상태 등
- 8. 토지이용계획 및 제한상태
- 9. 공부와의 차이
- 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 고양시 일산서구 일산동 '일산역' 남측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서 인근은 노변으로 각종 근린생활시설 등이 소재하고 후면으로 대규모 아파트 단지가 소재하는 노선상가지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장, 지하철역(일산역)이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

1996.07.05 사용승인을 득한 철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 건물 내 제지하1층 제비116호로서,
외벽: 인조석마감
내벽: 페인트마감
바닥: 장판마감
창호: 샷시유리창임.

4. 이용상태

현재 공실상태임.

5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 스프링쿨러 설비 등이 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 건물의 구조
4. 이용상태
5. 설비내역
6. 토지의 형상 및 이용상태
7. 인접 도로상태 등
8. 토지이용계획 및 제한상태
9. 공부와의 차이
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접도로 대비 등고평탄한 가장형의 토지로서, 두필지 일단의 상업용 건부지(대화프라자)로 이용중임.

7. 인접 도로상태등

본건 북동측으로 광대로, 남서측으로 소로와 각각 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

'감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 의 2의 나.공법상 제한사항(토지이용계획사항)' 참조 바람.

9. 공부와의 차이

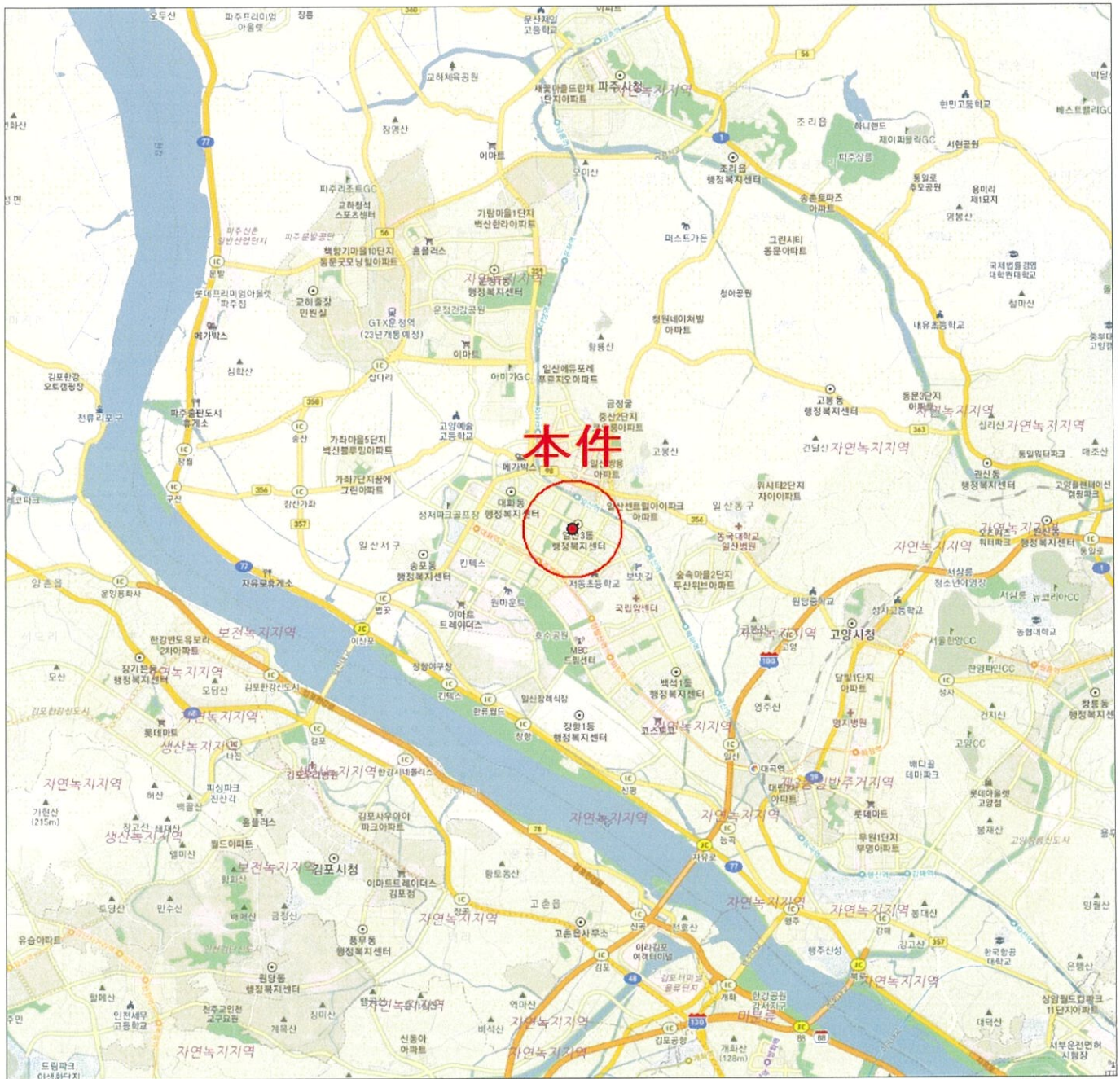
--.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

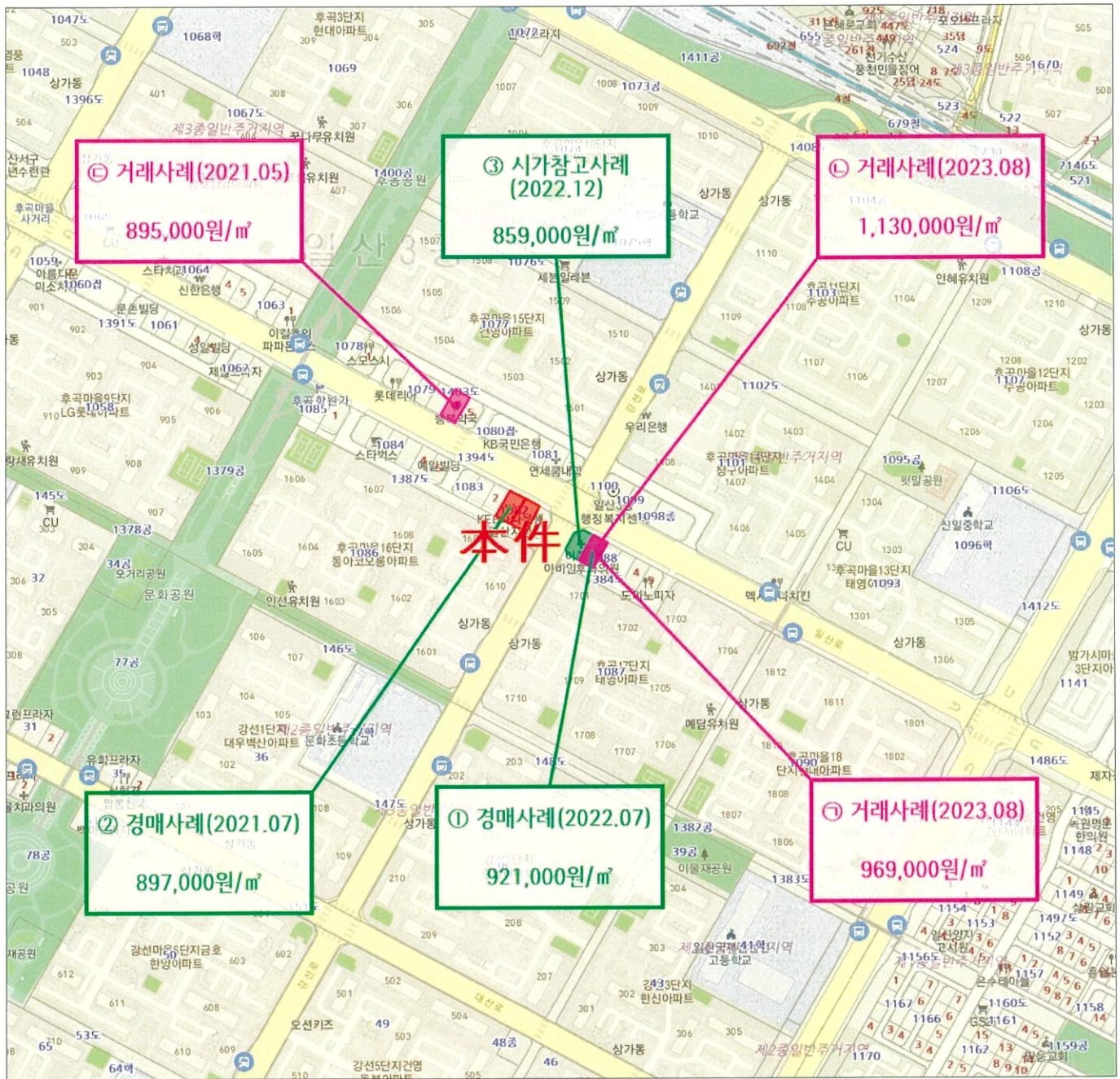
광역 위치도

소재지	경기도 고양시 일산서구 일산동 1082 대화프라자 제에이동 제지하1층 제비116호
------------	---



상세 위치도

소재지	경기도 고양시 일산서구 일산동 1082 대화프라자 제에이동 제지하1층 제비116호
------------	---

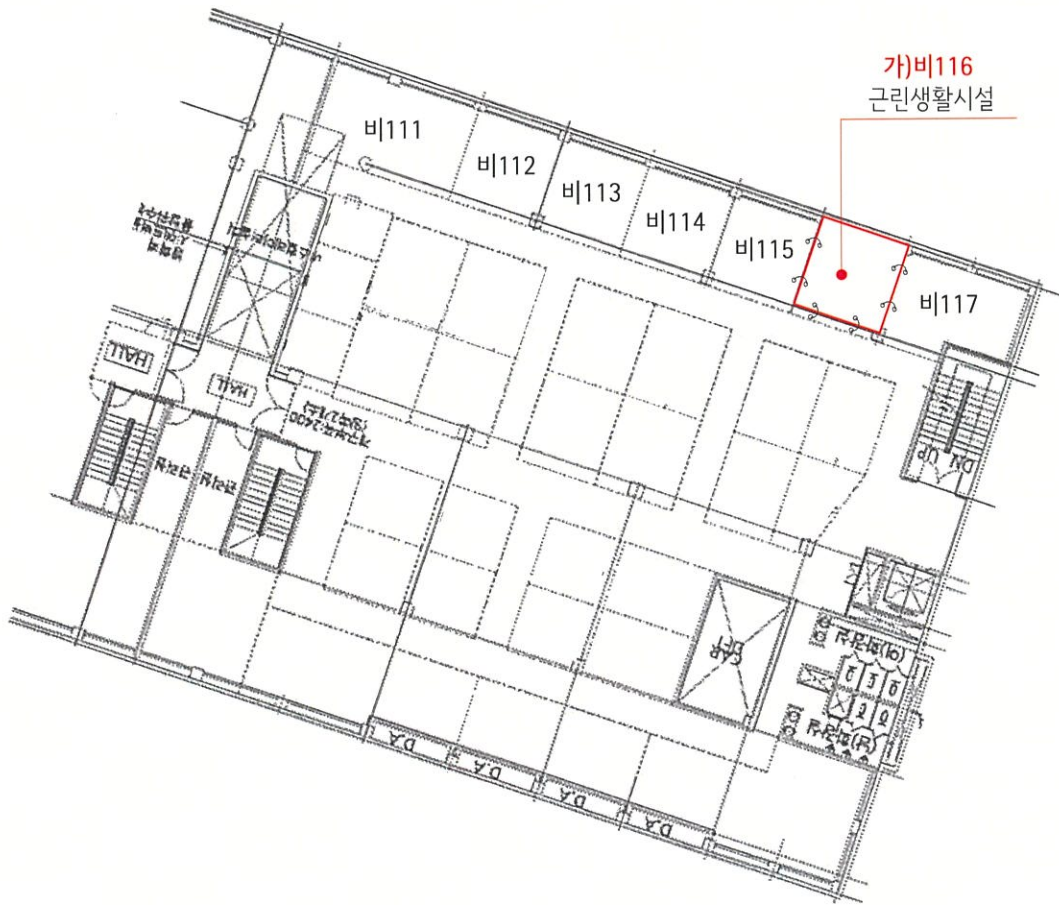


건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

< '대화프라자' 제A동 제지하1층 호별배치도 및 내부구조도 >



(본건 : 제지하1층 제비116호)

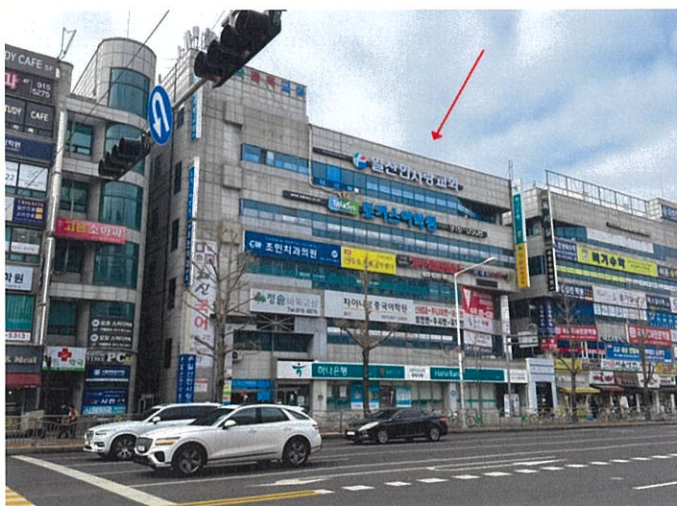
사 진 용 지



【 본건 주위환경(북동측 촬영) 】



【 본건 주위환경(남동측 촬영) 】



【 본건 외부전경 】



【 본건전경(남서측 촬영) 】

사 진 용 지



【 본건전경(서측 촬영) 】



【 본건전경(동측 촬영) 】

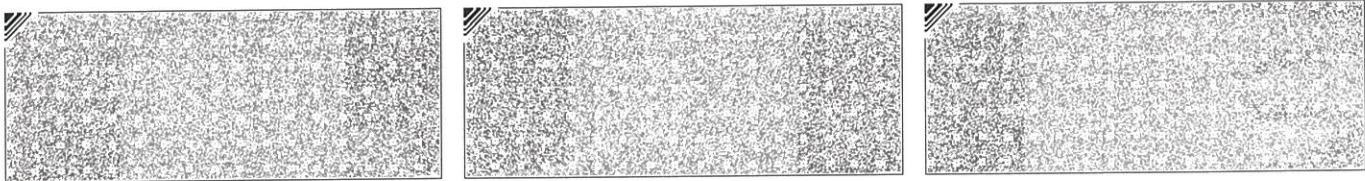


발급번호 : 202441287008976348

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 02/ 06

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	이하나	주소	경기도 고양시 일산동구 중앙로 1066, 4층 402호	
			전화번호	010-9916-6435	
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)
	경기도 고양시 일산서구 일산동		1082	대	500.3
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(집합), 중로3류(폭 12m~15m)(집합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2019-11-29)(도시지역[주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문화초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례 <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제3종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 법정동 <input type="checkbox"/> 지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 대로1류(폭 35m~40m) <input type="checkbox"/> 대로3류(폭 25m~30m) <input type="checkbox"/> 중로3류(폭 12m~15m) <input type="checkbox"/> 주차장 <input type="checkbox"/> 도로구역
	<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2024/ 02/ 06</p> <p style="text-align: center;">경기도 고양시 일산서구</p>				축척 1/1100 수입증지 붙이는곳 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> 수수료 전자결제 민원 </div>



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

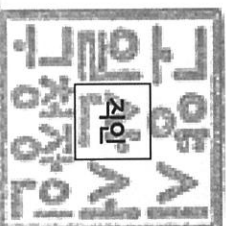
건물ID	2120043740001538	고유번호	4128710100-3-10820000	명칭	대화프라자 A동	호수/기구수/세대수	58호/0기/0세대
대지위치	경기도 고양시 일산서구 일산동		지번	1082 외 1필지	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 일산로 525 (일산동)	
※대지면적	1,000.8 m ²	연면적	4,621.05 m ²	※지역	※지구	※구역	
건축면적	591.23 m ²	용적률 산정용 연면적	2,868.03 m ²	도시설계구역, 근린상업용지 외 1	주용도	층수	지하: 2층, 지상: 5층
※건폐율	59.07 %	※용적률	286.55 %	높이	지붕	부속건축물	동
※조경면적	m ²	※공개공지/공간 면적	m ²	※건축선 후퇴면적	m	※건축선 후퇴거리	m

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지2	철근콘크리트조	근린생활시설	882.75	주1	3층	철근콘크리트조	근린생활시설	578.54
주1	지1	철근콘크리트조	근린생활시설	870.27	주1	4층	철근콘크리트조	근린생활시설	586.01
주1	1층	철근콘크리트조	근린생활시설	551.07	주1	5층	철근콘크리트조	근린생활시설	578.54
주1	2층	철근콘크리트조	근린생활시설, 교육연구시설	573.87			-이하야백-		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 2월 6일

고양시 일산서구청장



담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/m²]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽중 제2쪽)

경기도 고양시 일산서구 일산동

명칭 호수/가구수/세대수
 대화프라자 A동 58호/0가구/0세대

지번 1082 외 1필지

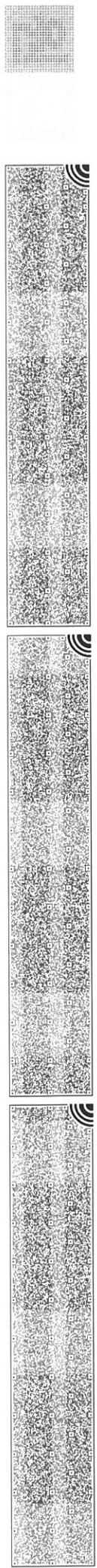
도로명주소 관련 주소 경기도 고양시 일산서구 일산로 525 (일산동)
 도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기	인허가 시기					
건축주	일산대화프라자연합조합		구분	육내	육외	인근	면적	승용	1 대	비상용	대	허기일	1994.5.0.
설계자	(주)나산종합건축사사무소		자주식	대	8 대	92 m ²	대	*하수처리시설		*급수설비(저수조)		창공일	
공사감리자	(주)나산종합건축사사무소		기계식	18 대	대	대	대	형식	지상	개	개	1996.2.0.	
공사시공자 (현장관리인)	금광종합건설주식회사		전기차	대	대	대	대	용량	지하	개	m ²	사용승인일	1996.7.5.

*건축물 인증 현황		인증명		유효기간		성능		건축물 구조 현황		내진설계 적용 여부		내진능력		내진계획 수립 여부		건축물 관리 현황	
								특수구조 건축물		비적용		지하수위		관리계획 수립 여부		미해당	
								기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초		미해당		구조설계해석범: [] 동적해석범		건축물 관리점검 현황		종류	
								[] 파일기초				[] 동적해석범		점검유효기간		정기점검	
														2023.4.10.~2026.3.6.			

변동사항		변동내용 및 원인		변동일		변동내용 및 원인		변동일		변동내용 및 원인		변동일		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
		2005.5.16. 고양시 일산구에서 행정관할구역 변경		2005.7.14.		[사용승인 용도변경]건축과 3512:303호 근린생활시설(의원) -교육연구및복지시설(학원)		2005.7.14.		[사용승인 용도변경]건축과 3503:401호 기술계획원 ·교육연구 및복지시설(학원)		2005.7.14.		[사용승인 용도변경]건축과 3509:301,302호 근린생활시설		지역: 일반주거지역 -이허여백-	
		2005.7.14. [사용승인 용도변경]건축과 3513:405호 예능계획원 ·교육연구		2005.7.14.		[사용승인 용도변경]건축과 3513:405호 예능계획원 ·교육연구											

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 등) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120043740001538	고유번호	4128710100-3-10820000	명칭	호수기거수석세대수 대화포라자 A동
대지위치	경기도 고양시 일산서구 일산동	지번	1082 외 1필지	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 일산로 525 (일산동)

변동사항		변동일	변동내용 및 원인
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2005.7.14.	(학원) → 교육연구및복지시설(학원) [사용승인 용도변경건축과-3506/404호 기술계획원 → 교육연구 및복지시설(학원)]	2020.5.14. 2021.7.19.	정기점검(점검기간 : 2021.01.19 까지, 보고일 : 2020.05.03) [표시변경(교통행정과-12163(2021. 7. 19.)호에 의거 A동(총 35대, 옥외 8대(자주식 8대), 옥내 27대(기계식 27대) → 총 26대, 옥외 8대(자주식 8대), 옥내 18대(기계식 18대))] 정기점검(점검기간 : 2023.04.10 까지, 보고일 : 2023.04.06) - 이항여백 -
2007.10.22.	[용도변경허가건축과-31707-205호(66.3㎡), 206호(65.13㎡) 각각 근린생활시설(일반응식점) → 교육연구시설(학원) [용도변경허가건축과-25622-402호(73.32㎡) 근린생활시설(예능계학원) → 교육연구시설(학원)]	2023.6.5.	정기점검(점검기간 : 2023.04.10 까지, 보고일 : 2023.04.06) - 이항여백 -
2008.10.20.	[용도변경허가건축과-452-304호 근린생활시설(의원:66.48㎡) → 교육연구시설(학원:66.48㎡)		
2011.10.5.	[표시변경건축과-3346-비1108호-비110호 위치변경 [사용승인(대수선)]시 주택과-14525(2012.04.27) 지하1층 바닥슬래브, 보 철거 및 방화벽철거에 따른 구조변경		
2012.1.4.	[표시변경건축과-40908(2013.11.08) 지하 1층 무단대수선(방화구획훼손)/4.621.05㎡/철근콘크리트조 무단대수선(방화구획훼손) 34714(2014.09.12) 지하1층 무단대수선(방화구획훼손)/4.621.05㎡ 시정완료		
2012.2.15.	[사용승인(대수선)]시 주택과-14525(2012.04.27) 지하1층 바닥슬래브, 보 철거 및 방화벽철거에 따른 구조변경		
2012.4.27.	[표시변경건축과-3346-비1108호-비110호 위치변경 [사용승인(대수선)]시 주택과-14525(2012.04.27) 지하1층 바닥슬래브, 보 철거 및 방화벽철거에 따른 구조변경		
2013.11.8.	[표시변경건축과-40908(2013.11.08) 지하 1층 무단대수선(방화구획훼손)/4.621.05㎡ 시정완료		
2014.9.12.	[표시변경건축과-40908(2013.11.08) 지하 1층 무단대수선(방화구획훼손)/4.621.05㎡ 시정완료		
2015.5.23.	정기점검(점검기간 : 2015.01.19 까지, 보고일 : 2015.05.23)		
2016.12.20.	정기점검(점검기간 : 2017.01.19 까지, 보고일 : 2016.12.13)		
2018.10.17.	정기점검(점검기간 : 2019.01.19 까지, 보고일 : 2018.10.17)		
2019.12.12.	[대수선]고양시 건축과-26293(2019. 12. 12.)호에 의거 대수선(지하2층 방화벽 일부해체 후 방화셔터 설치)		

297mm×210mm(백상지(80 /㎡))



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] (개정 2023. 8. 1.)

집합건축물대장(전유부, 갑)

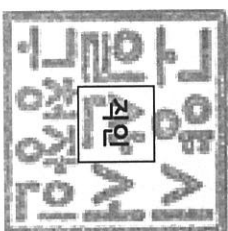
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220043740015188	고유번호	4128710100-3-10820000	명칭	대화프라자A동	호명칭	비116호
대지위치	경기도 고양시 일산서구 일산동			지번	1082 외 1필지	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 일산로 525 (일산동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	소유자 현황	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	이경희			변동일자	변동원인
주	지하1층	철근콘크리트조	근린생활시설(일반음식점)	16.965	580517-2*****	이경희	서울특별시 중구 신당동 844 남산타운 아파트 5-205	1/1	2010.12.20.	소유권이전
공용부분										
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.					
주	지층	철근콘크리트조	주차장	4.412						
주	지층	철근콘크리트조	기계,물탱크,전기,발전기실	1.673						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

고양시 일산서구청장

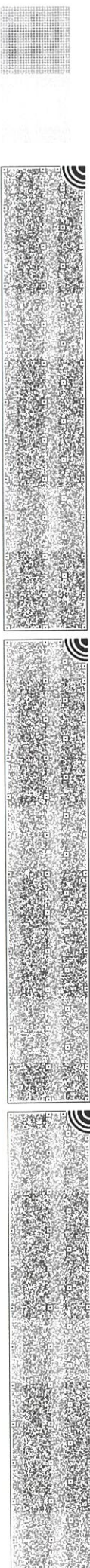


담당자: 권 화

발급일자: 2024년 2월 6일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

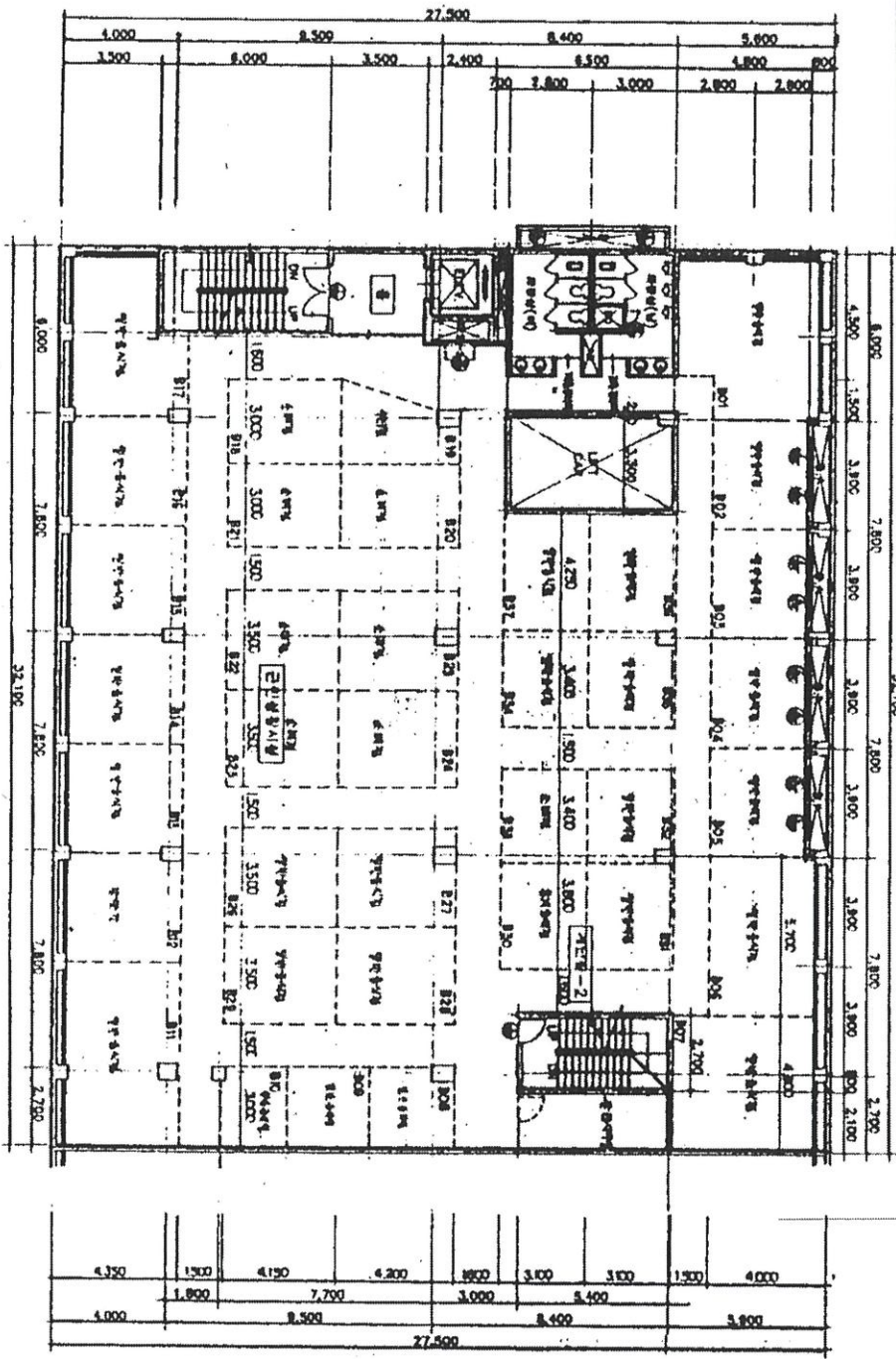
297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220043740015188	고유번호	4128710100-3-10820000	명칭	대원프라자 A동	호명칭	비116호
대지위치	경기도 고양시 일산서구 일산동	지번	1082 외 1필지	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 일산로 525 (일산동)		



고양시	01385	평면도	축척	1:0	도면 작성자	(주)나산종합건축사사무소건축사 오영중 (서명 또는 인)
-----	-------	-----	----	-----	--------	--------------------------------

※ 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.

2024.2.6
BS2D001
중지발행시각: 172534.164

경기도 고양시 일산동구청장
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

민원사무전용
고양시일산
297mmx210mm(배향상자) (80g/㎡)
백색 2등전용



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1164-1996-024673

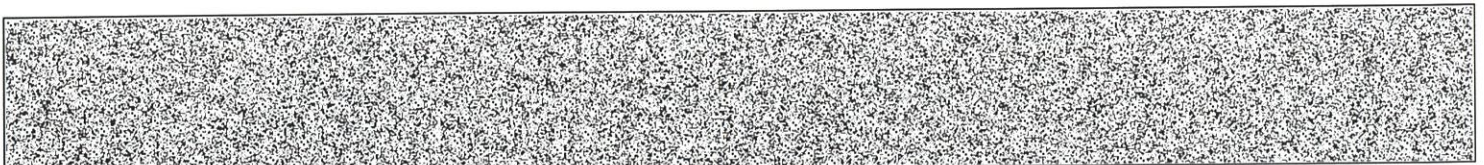


[집합건물] 경기도 고양시 일산서구 일산동 1082의 1필지 대화프라자 제에이동 제지하1층 제비116호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1996년8월28일	경기도 고양시 일산구 일산동 1082, 1082-1 대화프라자 제에이동	철근콘크리트 평스라브5층 근린생활시설, 업무시설 지하2층 882.75㎡ 지하1층 870.27㎡ 지상1층 551.07㎡ 지상2층 573.87㎡ 지상3층 578.54㎡ 지상4층 586.01㎡ 지상5층 578.54㎡	도면편철장 제3책제108장 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 05월 02일 전산이기
2		경기도 고양시 일산서구 일산동 1082, 1082-1 대화프라자 제에이동	철근콘크리트 평스라브5층 근린생활시설, 업무시설 지하2층 882.75㎡ 지하1층 870.27㎡ 지상1층 551.07㎡ 지상2층 573.87㎡ 지상3층 578.54㎡ 지상4층 586.01㎡ 지상5층 578.54㎡	2005년5월16일 행정구역변경으로 인하여 2006년1월27일 등가 도면편철장 제3책제108장
3		경기도 고양시 일산서구 일산동 1082, 1082-1 대화프라자 제에이동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 일산로 525	철근콘크리트 평스라브5층 근린생활시설, 업무시설 지하2층 882.75㎡ 지하1층 870.27㎡ 지상1층 551.07㎡ 지상2층 573.87㎡ 지상3층 578.54㎡ 지상4층 586.01㎡ 지상5층 578.54㎡	도로명주소 2019년12월14일 등기

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 11620228504194020010960061W0Y02461540U017337651112

발급확인번호 AAMS-FMTJ-6736

발행일 2024/02/06

[집합건물] 경기도 고양시 일산서구 일산동 1082의 1필지 대화프라자 제에이동 제지하1층 제비116호

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1, 2 소유권대지권	1000.8분의 7.041	1997년3월25일 대지권 1998년7월15일 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 05월 02일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권보존	1996년8월28일 제140629호		소유자 김학분 350910-***** 서울시 강남구 신사동 512-5 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 05월 02일 전산이기
2	소유권이전	2010년12월20일 제172845호	2010년11월25일 증여	소유자 이경희 580517-***** 서울특별시 중구 신당동 844 남산타운아파트 5-205
3	강제경매개시결정	2024년1월31일 제11638호	2024년1월30일 의정부지방법원 고양지원의 강제경매개시결 정(2024타경620 41)	채권자 대화프라자관리단 고양시 일산서구 일산로 525 (일산동, 대화프라자) 대표자 대표자 박희숙

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

[집합건물] 경기도 고양시 일산서구 일산동 1082의 1필지 대화프라자 제에이동 제지하1층 제비116호

관할등기소 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 2월 6일

법원행정처 등기정보중앙관리소

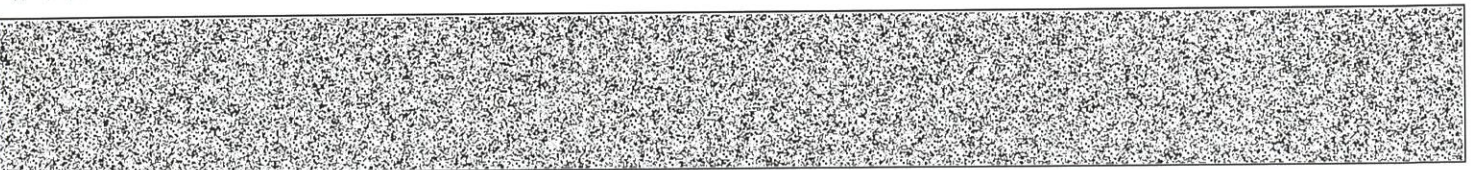
전산운영책임관



- * 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
- * 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 11620228504194020010960061W0Y02461540U047337651112

발급확인번호 AAMS-FMTJ-6736

발행일 2024/02/06

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1164-1996-024673

[집합건물] 경기도 고양시 일산서구 일산동 1082의 1필지 대화프라자 제에이동 제지하1층 제비116호

1. 소유지분현황 (압구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이경희 (소유자)	580517-*****	단독소유	서울특별시 중구 신당동 844 남산타운아파트 5-205	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	강제경매개시결정	2024년1월31일 제11638호	채권자 대화프라자관리단	이경희

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참고 사항]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.